

Lisämääräraha-asia, Kiinteistö Oy Jermun ja Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:n toisen osaomistajan omistusosuuden hankkiminen kaupungin omistukseen

349/00.01.00/2016, 43/02.02.00/2018

KV 14.05.2018 § 13

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki omistaa kiinteistöosakeyhtiöiden Kiinteistö Oy Jermun (jäljempänä *Jermu*) ja Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:n (jäljempänä *Korsu*) osakkeet nro:t 1–77 (omistusosuus 51,33 %), toisen osaomistajan (osakkeet nro:t 78–150, omistusosuus 48,67 %) ollessa Sotainvalidien Veljesliitto - Krigsinvalidernas Brödraförbund ry (jäljempänä *Veljesliitto*).

Jermu osoitteessa Lippajärventie 1 (ns. Tammikummun alue) käsittää vuonna 1987 valmistuneet 4 rivitaloa (15 asuntoa) ja Korsu osoitteessa Mätäskuja 2 vuonna 1992 valmistuneet 3 rivitaloa (18 asuntoa). Molemmat yhtiöt sijaitsevat kaupungin omistamalla vuokramaalla. Vaikka osakeomistus kiinteistöosakeyhtiössä ei oikeuta hallitsemaan tiettyjä asuinhuoneistoja, osapuolten kesken on aikanaan sovittu, että Veljesliiton hallinnassa on 7 huoneistoa Jermussa ja 9 huoneistoa Korsussa. Huoneistot vuokrataan ensisijaisesti osapuolten palveluksessa oleville, Veljesliiton kohdalla nykyisin Kaunialan Sairaala Oy:n työntekijöille.

Kiinteistöosakeyhtiöiden toinen osaomistaja Veljesliitto toi keväällä 2016 kaupungille esiin halunsa myydä omistuksensa edellä mainituissa yhtiöissä. Molemmat kohteet ovat ns. ARA-kohteita, jolloin niihin kohdistuu aravarajoituslaissa säädettyjä rajoituksia, joita ovat asukkaiden valintaa koskevat rajoitukset, vuokranmääritystä koskevat rajoitukset ja asuntojen myyntiä koskevat rajoitukset.

Veljesliitto haki vapautusta aravarajoituksista omistamiensa Jermun osakkeiden osalta, ja KH antoi tästä 2.10.2017 lausunnon Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA). ARA on 23.1.2018 tekemällään päätöksellä myöntänyt Veljesliiton omistamien Jermun osakkeiden osalta vapautuksen aravarajoituslain mukaisista rajoituksista, asettaen samalla joitakin ehtoja tälle, mm. että Veljesliitto sitoutuu tarjoamaan osakkeet kaupungille ostettavaksi, mikäli Veljesliitto myy mainitut osakkeet. Todettakoon, että muut ehdot ovat täyttyneet.

Koska Korsulla on tilinpäätöksen mukaan edelleen Valtiokonttorin lainaa 420 129,29 euroa (31.12.2017), Veljesliitto ei ole hakenut vapautusta aravarajoituksista sen osalta. Korsussa alkuperäiset rajoitukset ovat voimassa vuoteen 2036 saakka.

KH:n kehotuksesta laadittiin kaupungin ja Veljesliiton välillä aiesopimus syksyllä 2017. Sopimuksen mukaisesti Veljesliitto on ilmoittanut olevansa kiinnostunut myymään kaupungille Korsun osakkeet aravarajoituslain mu-

kaiseen luovutuskorvaukseen ja Jermun aravarajoituksista vapautetut osakkeet kaupungille osana samaa kokonaisuutta. Aiesopimuksessa on sovittu, että osakkeiden luovutuksilla ei ole välitöntä vaikutusta Veljesliiton hallinnoimien huoneistojen asukkaiden vuokrasuhteisiin ja että kaupunki sitoutuu kohtelemaan mainittuja asukkaita tasavertaisesti kaupungin hallinnoimien huoneistojen asukkaiden kanssa.

Kaupungin viranhaltijat ovat ARA:n 23.1.2018 tekemän päätöksen jälkeen neuvottelleet Veljesliiton kanssa Jermun osakkeiden kauppahinnasta. Koska vain Veljesliiton osuus Jermun osakkeista on vapautettu aravarajoituksista, koska osakkeet eivät kohdistu tiettyihin asuinhuoneistoihin ja koska kiinteistöosakeyhtiö sijaitsee kaupungin omistamalla vuokramaalla, on ollut vaikea määrittää kauppahintaa tältä osin. Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella arvioitsijalla kaksi arviota, joissa arviointimenetelmänä on kohteen vuokratuottokykyyn perustuva tuottoarvomenetelmä. Ensimmäisessä arviossa lähtökohtana oli aravarajoituksista vapautettujen huoneistojen vuokrien korottaminen nykytasolta markkinatasolle ja toisessa vuokratason nostaminen vain normaalien indeksikorotusten verran. Arvioiden perusteella Veljesliiton omistamien osakkeiden arvo Jermun osakekannan arvosta arvioitiin olevan 627 000–925 000 euron välillä. Em. arvioiden ja neuvottelujen perusteella kaupunki on esittänyt Veljesliiton omistamien osakkeiden arvoksi n. 670 000 euroa, jonka lisäksi huomioidaan omistussuhteen mukaisesti Jermun kassavarat (rahat ja pankkisaamiset 173 982,67 euroa 31.12.2017).

Korsun olleessa aravarajoitusten alainen, luovutus tapahtuu ARA:n määrittelemään aravarajoituslain mukaiseen luovutuskorvaukseen. ARA on Veljesliiton hakemuksesta 15.3.2018 antamallaan päätöksellä määritellyt Veljesliiton omistamien 73 osakkeen luovutuskorvaukseksi 46 207 euroa, joka on samalla korkein sallittu luovutushinta. Veljesliiton myöntämä tertiäärilainana 26 486,23 euroa siirtyisi kaupanteon yhteydessä kaupungille.

Edellä olevan perusteella on neuvotteluissa päädytty esittämään kokonaiskauppahinnaksi 800 000 euroa, jolloin Korsun osuus on 46 207 euroa ja Jermun osuus on 753 793 euroa.

Veljesliiton hallitus, jolle päätöksenteko on annettu, on osaltaan hyväksynyt kauppahinnan ja muut myyntiehdot osapuolten välisten neuvottelujen mukaisina.

Kaupungin hallintosäännön 18 §:n mukaan KH:lla on toimivalta päättää kunnan omaisuuden hankinnasta ja tarkemmista kauppaehdoista. KH on kokouksessaan 23.4.2018 hyväksynyt, että kaupunki ostaa Veljesliitolta Jermun ja Korsu:n osakkeet kauppahintaan 800 000 euroa esitetyin ehdoin, edellyttäen, että KV myöntää lisämäärärahan tälle, sekä valtuuttanut kaupunginjohtajan sopimaan kaupan ehdoista tarkemmin. Todettakoon, että vuokrasopimusten osalta on aiesopimuksessa sovittu lisäksi sovittu, että Korsussa asunnot pysyvät Kaunialan Sairaala Oy:n työsuhdeasuntoina, kun taas Jermussa asunnot jatkossa ovat kaupungin hallinnassa.

Koska nyt kysymyksessä olevia osakekauppoja varten ei ole varattu määrärahoja talousarviossa, asia tuodaan lisämäärärahan osalta KV:lle. Kokonaiskauppahinnan lisäksi kaupungin maksettavaksi tulee varainsiirtovero

(2 % kauppahinnoista), minkä takia lisämäärärahatarpeeksi esitetään 820 000 euroa.

KH:

KV päättää myöntää lisämäärärahaa 820 000 euroa Kiinteistö Oy Jermun osakkeiden numerot 78–150 ja Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:n osakkeiden numerot 78–150 ostamiseksi.

.....

Valt. Korpela ilmoitti olevansa esteellinen (Hallintolaki 28.1 § 5 kohta) ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.